

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 935.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Zomerdijk 44
Vianen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



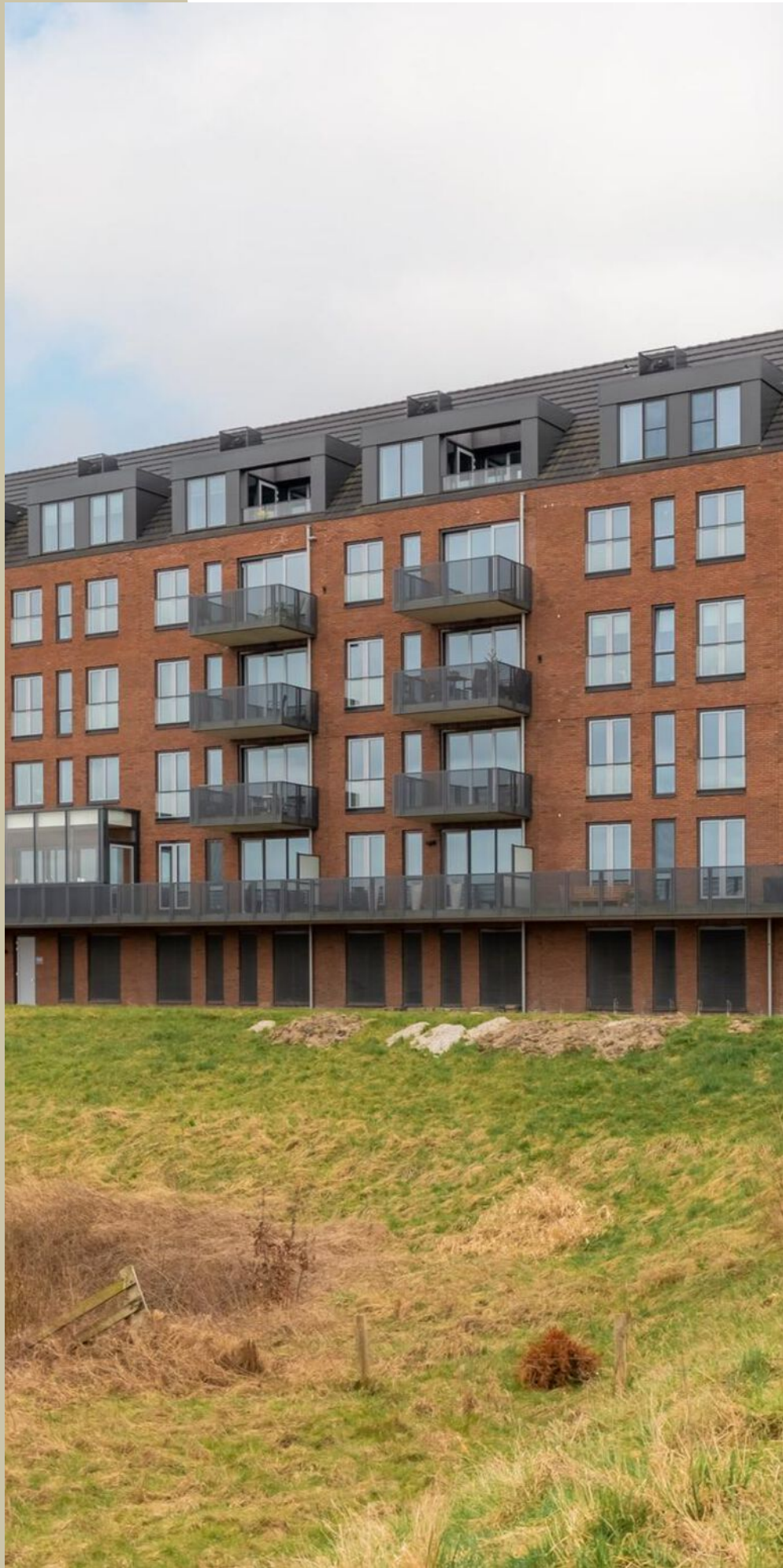
Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2023
Woonoppervlakte	157 m ²
Woonkamer	69 m ²
Inhoud	487 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning

Royaal instapklaar appartement met hoogwaardige afwerking en schitterend uitzicht over de uiterwaarden en de rivier de Lek.

Dit luxe 3-kamerappartement (voorheen 4 kamers) is gelegen in het recent gebouwde appartementencomplex aan de Zomerdijk in Vianen. Hier profiteer je van alle voordelen van nieuwbouw zonder de wachttijd. Het appartement is volledig geïsoleerd, energiezuinig (A+++), en voorzien van een luxe afwerking met vloerverwarming, strakke wanden en een hoogwaardige keuken met inbouwapparatuur. Dankzij de ligging aan de dijk biedt het appartement een unieke combinatie van rust, ruimte en een prachtig uitzicht over het water en de natuur.

Het complex beschikt over een fraai aangelegd binnenhof, een ideale ontmoetingsplek voor bewoners, en heeft een eigen berging en parkeerplaats in de parkeergarage.

De woning ligt naast het historische centrum van Vianen, met winkels, gezellige horecagelegenheden en de uiterwaarden van de Lek op loopafstand. Diverse scholen bevinden zich in de nabije omgeving, net als de uitvalswegen A2 en A27, waardoor steden zoals Utrecht snel bereikbaar zijn. Deze unieke locatie biedt een perfecte balans tussen het stadsleven en de rust van de natuur.

Indeling:

Vierde verdieping:

Dit appartement is gelegen aan de achterzijde van het complex, op de vierde verdieping. Bij binnenkomst in het gebouw bereik je via het bellentableau de centrale hal, vanwaar je met de lift of trap naar boven kunt. De galerij, die uitkijkt op de gezamenlijke binnenplaats, leidt naar de entree van het appartement.

Bij binnenkomst in de brede, T-vormige hal valt direct de hoogwaardige afwerking op. De plafonds en wanden zijn strak gestuct en de gehele vloer is voorzien van een pvc-vloer. De hal vormt het centrale punt van het appartement en geeft toegang tot alle ruimtes.



//

Dit luxe 3-kamerappartement is gelegen in het appartementencomplex aan de Zomerdijk in Vianen

OMSCHRIJVING

De woonkamer bevindt zich aan de rechterzijde van het appartement. Dankzij de vele raampartijen en de fraaie ligging profiteer je hier van veel natuurlijk licht. Met een diepte van ruim 11 meter en een breedte van bijna 8 meter biedt de woonkamer tal van mogelijkheden voor een stijlvolle inrichting. Aan de achterzijde is een op maat gemaakte houten cinewall/inbouwkast geplaatst, wat een luxe uitstraling geeft en een perfecte achtergrond vormt voor een zithoek. Vanuit de woonkamer is tevens het balkon van ca. 8 m² bereikbaar.

Het balkon biedt een vrij en panoramisch uitzicht over de uiterwaarden en de Lek. Bij helder weer zijn zelfs de skylines van Nieuwegein, IJsselstein, Houten en Utrecht te zien. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de omgeving.

Na de casco-oplevering is het appartement onder architectuur verbouwd tot een 3-kamerappartement. De oorspronkelijke derde slaapkamer is bij de keuken getrokken, waardoor een royale woonkeuken is ontstaan met extra ruimte voor bijvoorbeeld een grote eettafel. Indien gewenst kan hier met een eenvoudige tussenwand weer een extra slaapkamer worden gecreëerd.

Deze open woonkeuken is voorzien van een kookeiland en Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een combi-oven, een spoelbak met Quooker en een koel-/vriescombinatie.

Vanuit de hal zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar, van ca. 21 m² en 16 m². De grootste slaapkamer beschikt over een aparte ruimte die ideaal is als inloopkast.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de technische ruimte, waar de warmtepomp, WTW-unit en de aansluiting voor witgoed zijn gesitueerd.



“

Dankzij de vele raampartijen en de fraaie ligging profiteer je hier van veel natuurlijk licht.

BIJZONDERHEDEN

Aan de linkerkant van het appartement bevindt zich de luxe badkamer van ca. 8 m². Deze is uitgerust met een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet en een elektrische radiator voor extra comfort.

Berging en parkeerplaats:

Bij het appartement horen een separate berging van ca. 5 m², gelegen op de begane grond van het complex, en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Voor bezoekers is er ruime parkeergelegenheid op de openbare parkeerplaats aan de voorzijde van het complex (P1).

Bijzonderheden:

- Het appartementencomplex is in 2023 gebouwd en instapklaar;
- Alle voordelen van nieuwbouw: volledig geïsoleerd en lage energielasten;
- Prachtig panoramisch uitzicht over de uiterwaarden en de Lek;
- Woonoppervlakte ca. 157 m²;
- Volledig voorzien van moderne inbouwspots en pvc-vloer;
- Voorzien van aluminium kozijnen met HR++-glas;
- Verwarming én koeling, warm water via een lucht/water-warmtepomp en WTW-unit;
- Het appartement is nog niet bewoond geweest;
- Eigen fietsenberging;
- Eigen parkeerplaats.

Servicekosten: ca. € 298,- per maand.

Aanvaarding: In overleg, kan snel
Energie label: A+++

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vind je op Funda.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

De plafonds en wanden zijn strak gestuct en de gehele vloer is voorzien van een pvc-vloer.



Panoramisch uitzicht vanaf het balkon



GELDXPERT

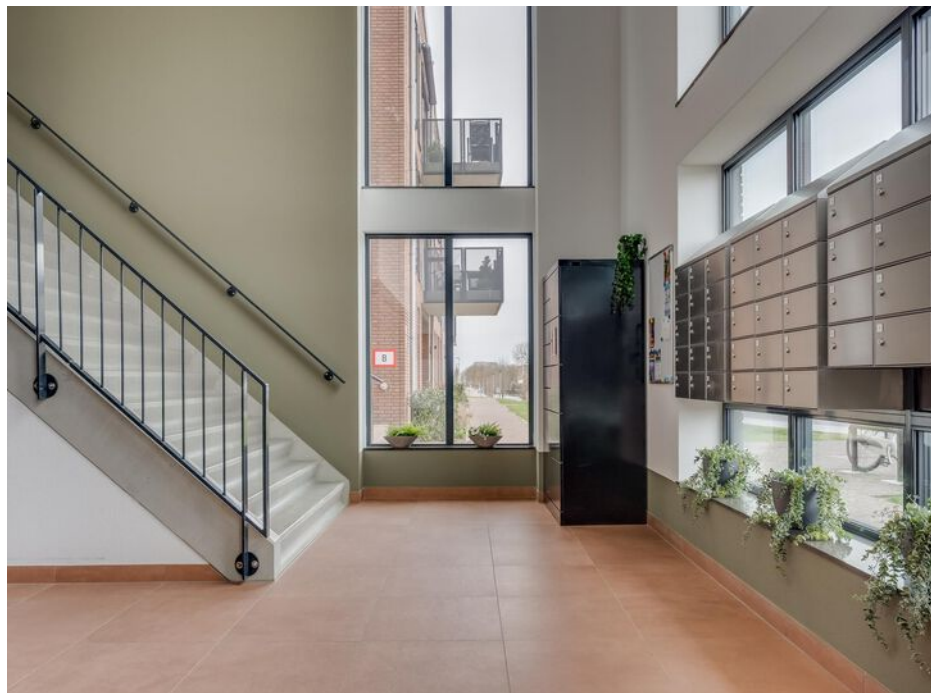
hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*













PLATTEGROND *Woning*

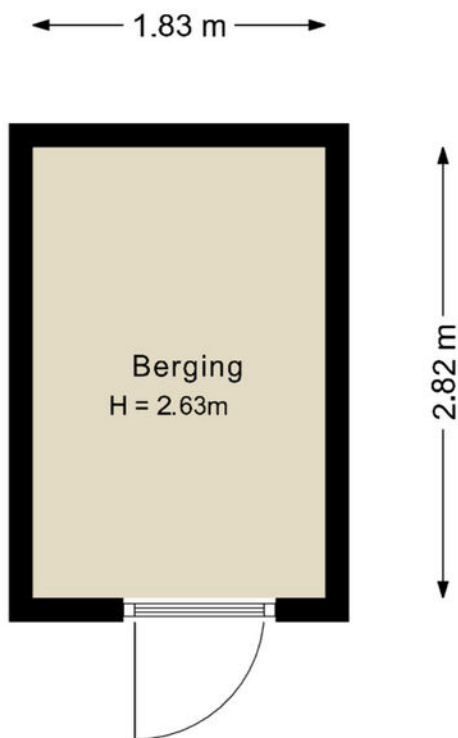


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Zomerdijk 44, Vianen Berging

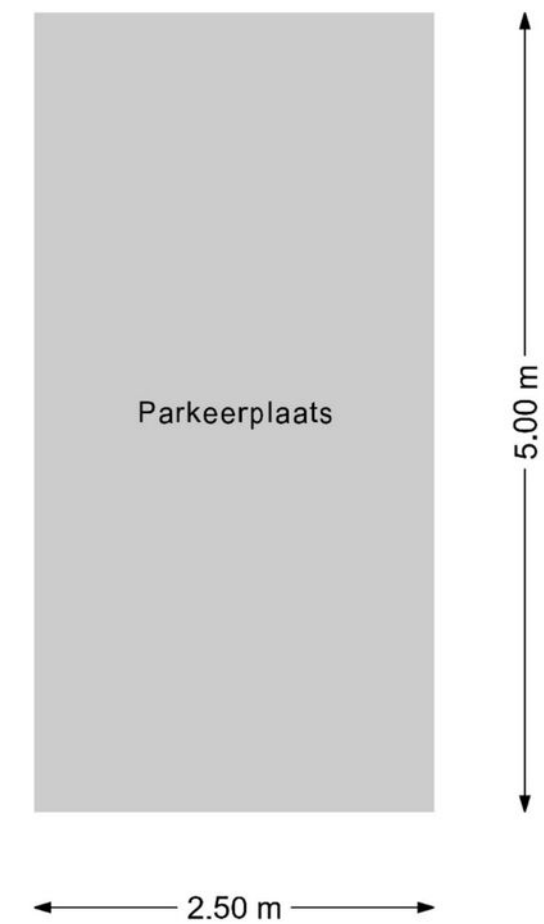


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

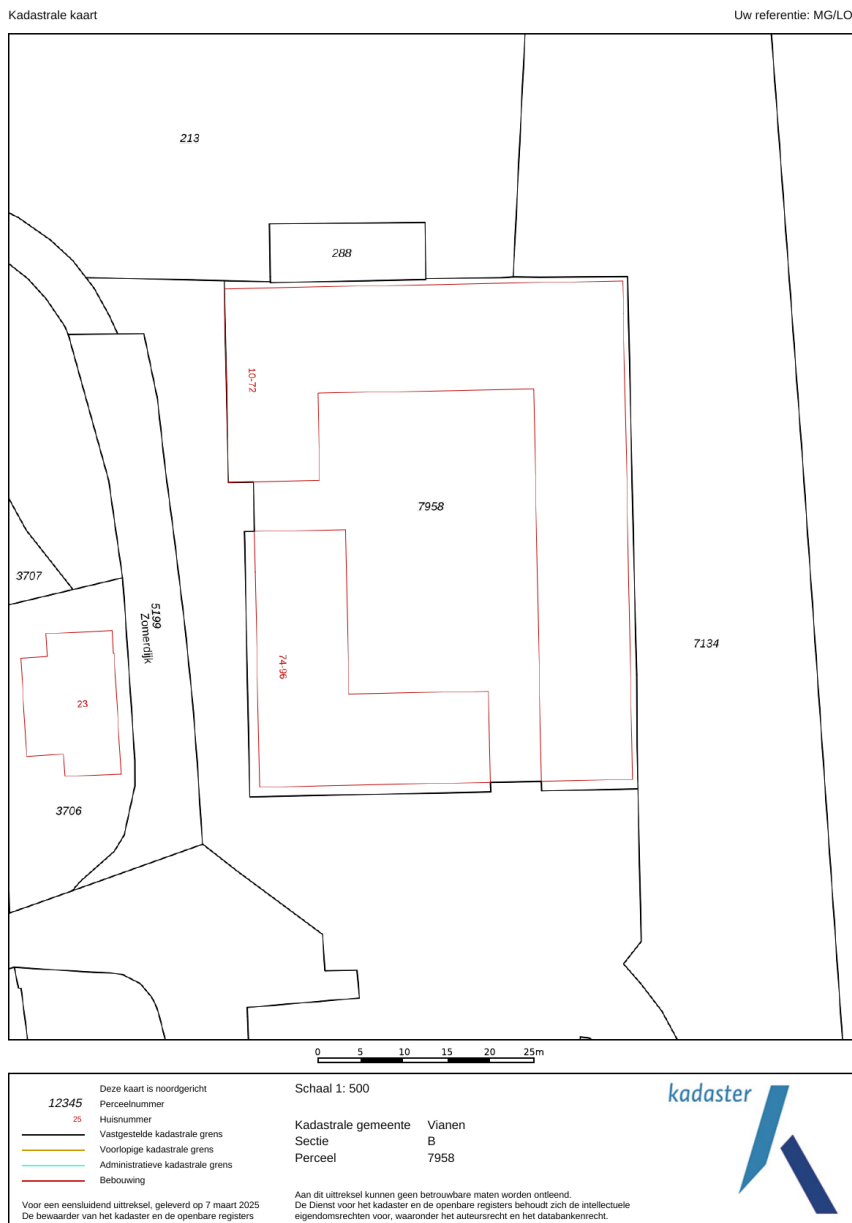
Woning

Zomerdijk 44, Vianen Parkeerplaats



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Wining



Gemeente	Vianen
Sectie Perceel	B 7875 A-38
Eigendom	Volle eigendom



Vollent Informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

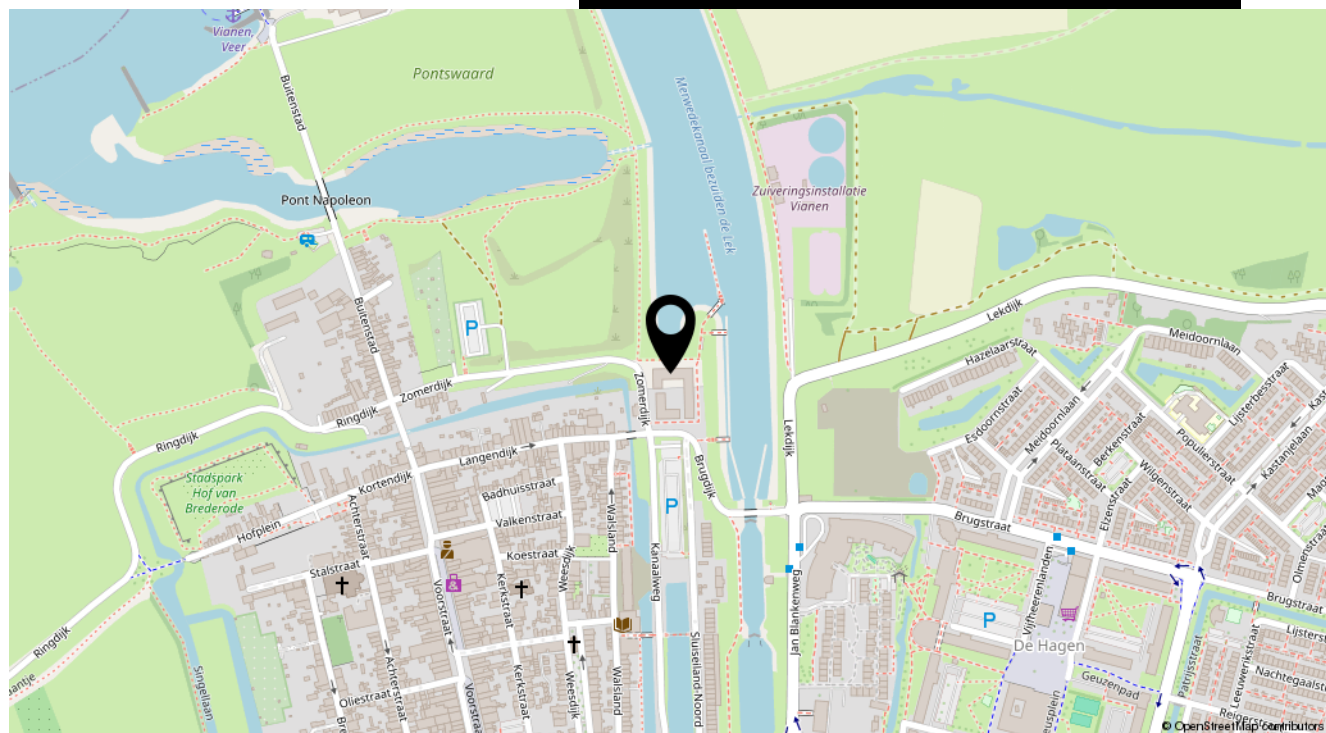
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Wonen in de Oude Stad van Vianen betekent wonen in een prachtig historisch stadscentrum. De Oude Stad van Vianen is een sfeervolle wijk met karakteristieke oude panden en gezellige straatjes. De wijk is gelegen aan de rivier de Lek en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De Oude Stad heeft een gezellig en bruisend karakter. Er zijn vele winkeltjes, cafés, restaurants en terrassen waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Ook zijn er regelmatig leuke evenementen, zoals braderieën, festivals en concerten. De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Al met al is wonen in de Oude Stad van Vianen een unieke ervaring. Het is een prachtige plek om te wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik en een rijke geschiedenis die voelbaar is in elke straat.

LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Mirjam Groen



De Keizer; altijd een
vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én
de meeste volgers op social
media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar
een begrip in de regio
Utrecht



Voorstraat 54, 4132 AS Vianen
vianen@dekeizersmit.nl | 0347 751 170 | dekeizersmit.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur